

Regulamin

tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie.

Rozdział I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r, poz. 845, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1285, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dn. 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1202, z późn. zmianami),
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 716 z późn. zmianami)
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zmianami),
6. Ustawa z dn. 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008 r. Nr 223 poz. 1459 z późn. zmianami),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie, w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr 12/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dn.18.05.2018r.

Rozdział II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty oraz rozliczania kosztów poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach może być tworzony dodatkowy odpis na termomodernizację.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali wymienionych w § 2 ust.6.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową niezabudowaną, zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
 - **remonty** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

- **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami, w szczególności: klatki schodowe, korytarze suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje balkonów, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz instalacje i urządzenia, w szczególności: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, piony wodno-kanalizacyjne, elektryczne /do tablicy mieszkaniowej/, gazowe /bez urządzeń/, domofonowe /poza lokalem/, przewody wentylacyjne, spalinowe, ryny i rury spustowe jak również: okna /w piwnicach i na klatkach schodowych/, drzwi wejściowe do budynku, piwnic /bez piwnic lokatorskich/ i pomieszczeń technicznych.
 - **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć pozostające we własności lub współwłasności spółdzielni nieruchomości i użytkowanie lub współużytkowanie wieczyste gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego;
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
 - **infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu** – należy przez to rozumieć:
 - a) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności: drogi, dojścia, dojazdy, zieleń i mała architektura),
 - b) hydroformie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.
 - **obiekcie małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiący:
 - a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),
 - b) obiekty architektury ogrodowej,
 - c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,
 - d) ogrodzenia i bramy.
4. Na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, mieniu Spółdzielni oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni zawartych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” tworzony jest fundusz na remonty.

5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Obowiązek dokonywania wpłat na fundusz na remonty ciąży na:
 - a) członkach Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali,
 - b) właścicielach lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - c) osobach niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - d) osobach zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty tych nieruchomości zgodnie z § 50 ust. 10 Statutu Spółdzielni.
9. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w w/w ustawie.
10. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.
11. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania wolnych środków z tego funduszu na przedterminowe spłaty kredytów obciążających fundusz na remonty.
12. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami z funduszu zasobowego lub z rachunku obrotowego Spółdzielni.
13. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust. 11 i 12, podejmuje Zarząd Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.
14. Dopuszcza się finansowanie remontu kredytem bankowym. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Zarząd, w przypadku:
 - a) kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości – po uzyskaniu pisemnej zgody użytkowników posiadających odrębną własność lokalu i większości użytkowników posiadających spółdzielcze prawa do lokali w celu podjęcia stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą,
 - b) kredytu nie zabezpieczonego hipoteką – po uprzedniej akceptacji Rady Nadzorczej /w formie stosownej uchwały/.

15. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez użytkowników lokali nieruchomości na których te środki wydatkowano, a spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a kredytobiorcą.

Rozdział III

ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU NA REMONTY

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, z podziałem na nieruchomości, z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II § 2 ust. 6 niniejszego Regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych poszczególnych nieruchomości.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości oraz spłatę salda ujemnego na funduszu na nieruchomości.

Rozdział IV

ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU NA REMONTY

§ 4

Fundusz na remonty tworzy się z:

- 1/ odpisów na remonty wnoszonych przez użytkowników lokali w ramach opłat za używanie lokali. Jednostką naliczeniową odpisu fundusz na remonty jest m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2/ kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu na remonty, w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
- 3/ kwot uzyskanych z tytułu wyegzekwowania kar umownych od wykonawców realizujących roboty finansowane z funduszu na remonty,
- 4/ odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 5/ wpływów z tytułu podziału nadwyżki bilansowej,
- 6/ dofinansowania środkami uzyskanymi od instytucji samorządowych i Unii Europejskiej,

- 7/ innych wpływów takich jak: dobrowolne wpłaty, udział użytkowników w kosztach remontów poza odpisami, itp,
- 8/ kredytu i premii termomodernizacyjnej.

§ 5

Uwzględniając potrzeby Spółdzielni w zakresie określonych robót remontowych, fundusz na remonty- utworzony ze źródeł wymienionych w § 4 -podlega podziałowi na :

- 1/ fundusz na remonty nieruchomości,
- 2/ fundusz na remonty przedsięwzięć termomodernizacyjnych /fundusz na termomodernizację/.

Rozdział V

PRZEZNACZENIE FUNDUSZU NA REMONTY

§ 6

Fundusz na remonty przeznacza się na:

- 1/ remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu, mienia Spółdzielni oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic lokatorskich i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale”,
- 2/ docieplenie ścian, stropodachów budynków,
- 3/ pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- 4/ pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego zgodnie z § 127 ust. 2 Statutu Spółdzielni,
- 5/ innych wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
- 6/ ekspertyzy techniczne,
- 7/ koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące, kotłowni, zewnętrznych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, elektroenergetycznych, gazowych, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane. Koszty te są proporcjonalnie rozliczane do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości,
- 8/ pokrycie kosztów własnych służb techniczno-remontowych, o ile nie są one planowane do pokrycia w kosztach eksploatacji,
- 9/ koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące remont placów zabaw i boisk obciążają wyłącznie lokale mieszkalne na

osiedlu, na którym wykonano remont proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości,

- 10/ koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące mienie Spółdzielni, obciążają nieruchomości, które obsługują, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w obsługiwanych nieruchomościach,
- 11/ koszty remontów mienia Spółdzielni nie wymienionego w pkt. 10,
- 12/ spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remont wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami związanymi z uzyskaniem tych kredytów.

Rozdział VI

PRZEDSIĘWZIĘCIA TERMOMODERNIZACYJNE

§ 7

Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie takich ulepszeń, które umożliwiają zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz obniżenie kosztów użytkowania budynku. Spółdzielnia może korzystać z zewnętrznych środków pomocowych uzyskanych z funduszy przeznaczonych na ochronę środowiska, w oparciu o przepisy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz funduszy unijnych.

§ 8

Na podstawie pisemnej zgody większości mieszkańców budynku, decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

§ 9

1. Przed podjęciem przez Radę Nadzorczą Spółdzielni decyzji o przeprowadzeniu termomodernizacji, Zarząd Spółdzielni zleca opracowanie audytu energetycznego.
2. Decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmuje w formie uchwały zatwierdzającej roczny plan termomodernizacji.
3. Po podjęciu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni decyzji, o której mowa w ust. 2, Zarząd Spółdzielni zleca przygotowanie niezbędnej dokumentacji technicznej zawierającej projekt techniczny oraz kosztorys inwestorski.
4. Realizacja zadania termomodernizacyjnego odbywać się będzie na podstawie przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni.
5. W przypadku finansowania robót termomodernizacyjnych z wykorzystaniem kredytu, kredyt ten jest zaciągany na ściśle określony cel i jest uruchamiany przez bank po przedstawieniu faktury z protokołem odbioru robót. Kredyt z premią termomodernizacyjną nie może być wykorzystany na inne cele pod rygorem nieważności.
6. Spółdzielnia zobowiązuje się do zrealizowania termomodernizacji zgodnie z projektem budowlanym lub projektem instalacyjnym opracowanym na podstawie zweryfikowanego

przez Bank Gospodarki Krajowej audytu energetycznego oraz wszelkimi wymogami określonymi w przepisach prawnych.

§ 10

1. Termomodernizacja finansowana jest ze środków własnych członków Spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli z odrębną własnością zamieszkujących w termomodernizowanym budynku, chyba że Spółdzielnia pozyskała na ten cel dofinansowanie lub uzyskała zgodę organów statutowych na pokrycie części kosztów środkami z innych źródeł, takich jak :
 - a) kredyt termomodernizacyjny,
 - b) premia termomodernizacyjna,
 - c) dofinansowania z innych zewnętrznych funduszy celowych.
2. Spłata kredytu termomodernizacyjnego wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami jego uzyskania będzie realizowana z opłat na fundusz na termomodernizację wpłacanych przez mieszkańców termomodernizowanego budynku.
3. Miesięczne spłaty kredytu termomodernizacyjnego wraz z odsetkami nie mogą być mniejsze od raty kapitałowej powiększonej o należne odsetki. W celu skrócenia okresu spłaty kredytu, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wcześniejszej jego spłacie w przypadku gdy wpływy na fundusz na termomodernizację są wyższe od spłacanych rat kredytu i odsetek.
4. W przypadku niewystarczającej wysokości stawki na fundusz na termomodernizację nastąpi wprowadzenie dodatkowej opłaty tytułem pokrycia kosztów spłaty kredytu.

§ 11

Wpłaty na fundusz na termomodernizację są ewidencjonowane na wyodrębnionym koncie księgowym Spółdzielni, natomiast koszty z tego tytułu rozliczane są dla każdego budynku.

§ 12

1. Koszty termomodernizacji ustala się dwuetapowo :
 - a) wstępnie - przed rozpoczęciem prac uwzględnionych w rocznym planie remontów,
 - b) ostatecznie - nie później niż 3 miesiące po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów termomodernizacji jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych w termomodernizowanych budynkach.

§ 13

1. Po wykonaniu i ostatecznym rozliczeniu termomodernizacji Zarząd Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania w formie zawiadomienia wszystkich użytkowników lokali zamieszkałych w termomodernizowanym budynku o kosztach termomodernizacji oraz wysokości obciążenia z tytułu spłaty kredytu termomodernizacyjnego.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów termomodernizacji wykonanej w budynku każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.

§ 14

Nie zalicza się do termomodernizacji w rozumieniu niniejszego Regulaminu prac wykonywanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie.

Rozdział VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy wymienione w Rozdziale I.

§ 16

1. Niniejszy jednolity tekst Regulamin, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych do regulaminu Uchwałą Nr *AA*./2019 z dnia 26.06.2019 r. Rady Nadzorczej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 26.06.2019 roku Uchwałą Nr *AA*./2019 i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.03.2012 roku Uchwałą Nr 12/2012.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

/ Marian Przybylski /

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

/ Aleksander Socha /